



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

NÄRVARANDE

Ordförande	Gustaf Wingårdh (M)
Ledamöter	Olof Suneson (M) Fredrik Walderyd (M) Robert Otto (M) Kjell Lundberg (M) Viktor Spinola (M) Kjell-Arne Green (C) Gary Paulsson (S) Peter Graff (S) från §142 Mikael Stjernquist (L) Sixten Paulsson (SD)
Tjänstgörande ersättare	Heléne Nyholm (S) §§122 - 141
Ej tjänstgörande ersättare	Bo Bengtsson (M) Jerry Hed (C) Göran Lock (MP)
Övriga	Miljöchefen Ulf Frick Stadsarkitekten Gunilla Sandebert Tillsynshandläggaren Josefine Holsby §§125 - 127 Byggnadsinspektören Damir Kacapor §128 Bygglovshandläggaren Fredrik Petersson §§129 - 132, 155 Bygglovshandläggaren Emelie Demfelt §§133 - 138 Bygglovshandläggaren Linn Justad §141 Lantmäteringenjören Oliver Werth §§142 - 144, 156 Förvaltningschefen Jacob von Post Verksamhetsutvecklaren Johanna Magnusson
Sekreterare	Nämndsekreteraren Pernilla Stjernkvist
Sammanträdestid	kl 14.00 - 16.15 2022-06-15
Paragrafer	§§122 - 156

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

JUSTERING

Utsedd att justera Robert Otto (M)
Digital justering senast onsdagen den 22 juni 2022

DIGITAL SIGNERING

Sekreterare	Pernilla Stjernkvist	§§122 - 156
Ordförande	Gustaf Wingårdh (M)	§§122 - 156
Justerande	Robert Otto (M)	§§122 - 156

SIGNATUR



PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

(1)	Upprop	5
(2)	Justering av protokoll, samt bestämmande av datum för presskonferens	6
(3)	Förändring samt fastställande av föredragningslista	7
(4)	Anmälan om påbörjat rivning utan startbesked	8 - 10
(5)	Anmälan om olovlig byggnation av mur	11 - 13
(6)	Anmälan om olovlig byggnation av mur	14 - 15
(7)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad	16 - 18
(8)	Ansökan om bygglov för utvändig ändring av industri/lagerbyggnad; byte av fönster och 2 dörrar	19 - 20
(9)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus	21 - 23
(10)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt cykelförråd	24 - 26
(11)	Ansökan om rivningslov för rivning av garage samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage	27 - 30
(12)	Ansökan om bygglov för tillbyggnad av hotell (påbyggnad ovan vinkällare)	31 - 33
(13)	Ansökan om tidsbegränsat bygglov (10 år) för ändrad användning från butikslokaler till vårdcentral/barnvårdscentral och lägenhetsförråd används som förråd och omklädning, utvändig ändring och uppsättning av skylt.	34 - 37
(14)	Ansökan om rivningslov för rivning av komplementbyggnad, förråd, garage och del av enbostadshus samt tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus, uppförande av stödmurar	38 - 41
(15)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage (tidigare beviljat bygglov BYGG.2020.93)	42 - 45
(16)	Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus (14 lgh) och miljöhus samt parkeringar.	46
(17)	Ansökan om bygglov för utvändig ändring av kontor/butikslokal/restaurang; ny fönstersättning och takfönster samt färgsättning	47 - 49
(18)	UTGÅR	50
(19)	UTGÅR	51
(20)	Domar och beslut	52 - 56
(21)	Underrättelser från Lantmäteriet 2022	57
(22)	Fastighetsreglering berörande Östraby 4:76 och Östraby 4:19	58 - 60
(23)	Avstyckning från Stubbarp 1:146	61 - 63
(24)	Plan- och bygglovsavdelningen informerar	64
(25)	Miljöavdelningen informerar	65
(26)	Stadsarkitekten informerar	66
(27)	Inkomna ärenden till bygglov	67
(28)	Anmälan av beslut enligt bygg- och miljönämndens delegationsordning - bygg	68
(29)	Anmälan av beslut enligt bygg- och miljönämndens delegationsordning - miljö	69
(30)	Anmälan av godkända kontrollansvariga	70

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

(31)	Ekonomisk rapport - bygg	71
(32)	Ekonomisk rapport - miljö	72
(33)	Delegering av beslutsrätt gällande ny lag om nikotinprodukter	73
(34)	Informationsärende - Kockarhus	74
(35)	Ordförandebeslut om överklagande	75

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr DIA.2022.1

§122

UPPROP (ÄRENDE 1)

Sammanfattning av ärendet
Upprop av förtroendevalda.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr DIA.2022.2

§123

JUSTERING AV PROTOKOLL, SAMT BESTÄMMANDE AV DATUM FÖR PRESSKONFERENS (ÄRENDE 2)

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Gustaf Wingårdh (M) föreslår att utse Robert Otto (M) att justera protokollet digitalt, samt att presskonferens efter nämnden äger rum onsdagen den 22 juni klockan 10.00 i sammanträdesrum Loket.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att utse Robert Otto (M) att justera protokollet digitalt.

att presskonferens efter nämnden äger rum onsdagen den 22 juni klockan 10.00 i sammanträdesrum Loket.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr DIA.2022.3

§124

FÖRÄNDRING SAMT FASTSTÄLLANDE AV FÖREDRAGNINGSLISTA (ÄRENDE 3)

Sammanfattning av ärendet

Sedan presidiet har nedanstående ändring av föredragningslistan gjorts.

- Ärende 18 och 19 utgår.
- Ärende 34 och 35 tillkommer.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar
att fastställa föredragningslistan.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr BÄ.2022.27

§125

xxx xxx ANMÄLAN OM PÅBÖRJAT RIVNING UTAN STARTBESKED (ÄRENDE 4)

Sammanfattning av ärendet

Det har efter inkommen anmälan 2022-04-01 konstaterats att rivning av fritidshus har påbörjats utan startbesked på fastigheten xxx.

Rivning av fritidshus är en åtgärd som kräver startbesked enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Rivningslov är beviljat 2021-08-19. Startbesked är lämnat 2022-04-01.

Anmälan inkom till bygg- och miljönämnden 2022-04-01. I samband med att byggnadsinspektören i ärendet kontaktade byggherren angående anmälan så stoppades rivningen. Startbesked lämnades samma dag efter att relevanta handlingar inkommit.

Fastighetsägaren är delgiven informationen om byggsanktionsavgiften 2022-05-02 och därvid fått tillfälle att yttra sig. Fastighetsägaren har i skrivelse till bygg- och miljönämnden anfört bland annat följande. I början av februari 2022 anlätade jag rivningsfirman DACO Contractor i Helsingborg. Jag ville ha en firma som jag kunde känna förtroende för vid rivningen av mitt hus som varit i familjens ägo sedan 1959, inte minst vad gäller hanteringen av eventuellt miljöfarligt avfall från ett hus byggt 1946 och för att firman skulle leverera en gedigen rivningsplan. Jag hade under den här perioden haft kontakt med tre olika personer på DACO – avdelningschefen, projektledaren och provtagaren. Allt förlöpte ytterst smidigt. Men genom ett olyckligt missförstånd skickades aldrig rivningsplanen in till kommunen. Jag hade felaktigt utgått från att det var en ren formalitet mellan firman och kommunen, och internt på firman hade dokumentet hamnat mellan stolarna. Några timmar efter att fadäsen upptäcktes, och efter en viss förvirring hos alla inblandade, kunde dokumentet, som var ifyllt men som glömts bort, skickas in till byggnadsinspektören.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att utta av fastighetsägaren xxx en byggsanktionsavgift om 2 596 kronor (en fjärdedel av full byggsanktionsavgift) på grund av att rivning av fritidshus påbörjats innan bygg- och miljönämnden utfärdat startbesked.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägaren en byggsanktionsavgift om 2 596 kronor (en fjärdedel av full byggsanktionsavgift) på grund av att rivning av fritidshus påbörjats innan bygg- och miljönämnden utfärdat startbesked.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägaren en byggsanktionsavgift om 2 596 kronor (en fjärdedel av full byggsanktionsavgift) på grund av att rivning av fritidshus påbörjats innan bygg- och miljönämnden utfärdat startbesked.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Byggsanktionsavgifter

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

Av 9 kap. 15 § PBF framgår att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked är 10 384 kr.

Prisbasbeloppet för år 2022 är 48 300 kronor

Byggnadens sanktionsarea uppskattas till 15 kvm.

Sanktionsarean = arean av en åtgärd som motsvarar brutto- eller öppenarean eller summan av dessa minskad med 15 m² (1 kap. § 7 PBF).

Den totala byggsanktionsavgiften för ovanstående olovliga byggnation är 10 384 kronor $((0,4 \times 48\,300) + (0,002 \times 48\,300 \times 15))/2$.

Skäl för beslut

Av 11 kap. 53 § PBL framgår att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Av 11 kap. 54 § PBL framgår att byggsanktionsavgift inte skall tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med bygg- och miljönämnden.

I ärendet är det ostridigt att rivningen av fritidshuset påbörjats utan startbesked. Eftersom rivningen påbörjats utan startbesked har fastighetsägaren brutit mot bestämmelsen i 10 kap. 3 § 1 PBL. Dock har fastighetsägaren, så fort han blivit meddelad att startbesked saknas, stoppat rivningen och skickat in handlingarna som saknats för att utfärda startbesked. Startbeskedet utfärdades samma dag. Byggsanktionsavgift ska därför sättas ned till hälften eftersom överträdelsen inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. I praxis har den omständigheten att fastighetsägaren efter att aktuell åtgärd påbörjats eller slutförts fullgjort vad som krävts för att få startbesked för åtgärden inte ansetts utgöra rättelse av den överträdelse som låg till grund för byggsanktionsavgiften. Byggsanktionsavgift ska därför uttas av fastighetsägaren med fjärdedel av full byggsanktionsavgift på grund av att olovligt påbörjat rivning av fritidshus innan startbesked utfärdats.

Beslutet ska skickas till

- Ägaren till fastigheten xxx (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr BÄ.2021.167

§126

xxx xxx ANMÄLAN OM OLOVLIG BYGGNATION AV MUR (ÄRENDE 5)

Sammanfattning av ärendet

Det har på fastigheten xxx konstaterats att olovlig nybyggnation av mur med längden 54 meter har uppförts.

Nybyggnation av mur är en åtgärd som kräver bygglov enligt bestämmelserna i 6 kap. 1 § 7 plan- och byggförordningen (2011:338) PBF och startbesked enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Bygglov för mur är sökt 2021-10-07. Avslag på ansökan om bygglov för mur beslutades 2021-12-06. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som 2022-01-13 avtog överklagandet. Länsstyrelsens beslut vann laga kraft 2022-03-18.

Fastighetsägaren är delgiven informationen om byggsanktionsavgift genom polisdelgivning 2022-04-19 och därvid fått tillfälle att yttra sig. Fastighetsägaren har inte yttrat sig i ärendet.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att utta av fastighetsägaren xxx en byggsanktionsavgift om 27 289 kronor på grund av olovlig byggnation av mur utan att bygg- och miljönämnden har gett startbesked.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägaren en byggsanktionsavgift om 27 289 kronor på grund av olovlig byggnation av mur utan att bygg- och miljönämnden har gett startbesked.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägaren en byggsanktionsavgift om 27 289 kronor på grund av olovlig byggnation av mur utan att bygg- och miljönämnden har gett startbesked.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Byggsanktionsavgifter

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Av 9 kap. 12 § 8 PBF framgår att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga som kräver lov enligt 6 kap. 1 § PBF innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked är 27 289 kronor

$(0,025 \times 48\,300) + (0,01 \times 48\,300 \times 54)$.

Prisbasbeloppet för år 2022 är 48 300 kronor

Murens längd uppskattas till 54 meter.

Den totala byggsanktionsavgiften för ovanstående olovliga byggnation är 27 289 kronor
 $(0,025 \times 48\,300) + (0,01 \times 48\,300 \times 54)$.

Skäl för beslut

Av 11 kap. 53 § PBL framgår att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Av 11 kap. 54 § PBL framgår att byggsanktionsavgift inte skall tas ut om rättelse sker (det olovligt uppförda tas bort) innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med bygg- och miljönämnden.

I ärendet är det ostridigt att nybyggnation av mur skett utan startbesked. Eftersom byggnationen skett utan startbesked har fastighetsägaren brutit mot bestämmelsen i 10 kap. 3 § 1 PBL. Någon rättelse har inte heller skett innan bygg- och miljönämndens sammanträde. Vad som framkommit i ärendet utgör inte en sådan undantagssituation som medför avgiftsbefrielse enligt 53 § PBL. Det har heller inte i övrigt framkommit något i ärendet som medför att överträdelserna kan anses vara av mindre allvarlig art. Byggsanktionsavgift ska därför uttas av fastighetsägaren på grund av olovlig nybyggnation av mur.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Beslutet ska skickas till

- Fastighetsägaren till xxx (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr BÄ.2021.168

§127

xxx xxx ANMÄLAN OM OLOVLIG BYGGNATION AV MUR (ÄRENDE 6)

Sammanfattning av ärendet

Det har på fastigheten xxx konstaterats att olovlig nybyggnation av mur med längden 45 meter har uppförts.

Nybyggnation av mur är en åtgärd som kräver bygglov enligt bestämmelserna i 6 kap. 1 § 7 plan- och byggförordningen (2011:338) PBF och startbesked enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Bygglov för mur är sökt 2021-10-07. Avslag på ansökan om bygglov för mur beslutades 2021-12-06. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som 2022-01-13 avtog överklagandet. Länsstyrelsen beslut vann laga kraft 2022-03-18.

Fastighetsägaren är delgiven informationen om byggsanktionsavgift genom polisdeltgivning 2022-04-19 och därvid fått tillfälle att yttra sig. Fastighetsägaren har inte yttrat sig i ärendet.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att utta av fastighetsägaren xxx en byggsanktionsavgift om 22 942 kronor på grund av olovlig nybyggnation av mur utan att bygg- och miljönämnden gett startbesked.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägaren en byggsanktionsavgift om 22 942 kronor på grund av olovlig nybyggnation av mur utan att bygg- och miljönämnden gett startbesked.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att utta av fastighetsägaren en byggsanktionsavgift om 22 942 kronor på grund av olovlig nybyggnation av mur utan att bygg- och miljönämnden gett startbesked.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Byggsanktionsavgifter

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Av 9 kap. 12 § 8 PBF framgår att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga som kräver lov enligt 6 kap. 1 § PBF innan bygg- och miljönämnden har gett startbesked är 22 942 kronor

$(0,025 \times 48\,300) + (0,01 \times 48\,300 \times 45)$.

Prisbasbeloppet för år 2022 är 48 300 kronor.

Murens längd uppskattas till 45 meter.

Den totala byggsanktionsavgiften för ovanstående olovliga byggnation är 22 942 kronor $(0,025 \times 48\,300 + (0,01 \times 48\,300 \times 45))$.

Skäl för beslut

Av 11 kap. 53 § PBL framgår att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Av 11 kap. 54 § PBL framgår att byggsanktionsavgift inte skall tas ut om rättelse sker (det olovligt uppförda tas bort) innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med bygg- och miljönämnden.

I ärendet är det ostridigt att nybyggnation av mur har skett utan startbesked. Eftersom byggnationen skett utan startbesked har fastighetsägaren brutit mot bestämmelsen i 10 kap. 3 § 1 PBL. Någon rättelse har inte heller skett innan bygg- och miljönämndens sammanträde. Vad som framkommit i ärendet utgör inte en sådan undantagssituation som medför avgiftsbefrielse enligt 53 § PBL. Det har heller inte i övrigt framkommit något i ärendet som medför att överträdelserna kan anses vara av mindre allvarlig art. Byggsanktionsavgift ska därför uttas av fastighetsägaren på grund av nybyggnation av mur utan att bygg- och miljönämnden gett startbesked.

Beslutet ska skickas till

- Fastighetsägaren till xxx (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr BYGG.2022.236

§128

SVANSHALL 13:4 HÖGANÄS PROMENADEN 8, JONSTORP ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS SAMT INSTALLATION AV ELDSTAD (ÄRENDE 7)

Sammanfattning av ärendet

Ägaren till fastigheten Svanshall 13:4 har ansökt om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad. Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område och inom riksintresse för naturvård, rörligt friluftsliv, friluftsliv, kust och skärgård. Föreslagen åtgärd medför inte avvikelser från detaljplanens bestämmelser.

Kontrollansvarig för byggnationen är Mats-Ola Wessman.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Svanshall 13:4.
- att** Mats-Ola Wessman är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Lovet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vinner laga kraft.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2022-04-28 - ingen erinran
- VA-avdelningens remissvar 2022-05-12 - ingen erinran
- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2022-05-03 - ingen erinran

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Svanshall 13:4 och att Mats-Ola Wessman är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Svanshall 13:4 och att Mats-Ola Wessman är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Skäl för beslut

Enligt 9 kap. 30 § plan och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket 1- 3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

I 2 kap. 6 § första stycket PBL anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (det så kallade anpassningskravet).

Av 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, framgår bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Generella krav ifråga om utformning som byggnadsverk ska uppfylla finns i 8 kap. 1 § 2 PBL. Enligt bestämmelsen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

Ansökan om bygglov för är förenligt med detaljplanens bestämmelser och det föreligger inga hinder mot bygglovet enligt 2 och 8 kap PBL. Bedömning enligt omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL visar att aktuell ansökan inte medför fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet för berörda grannar. Något annat förhållande som kan utgöra en olägenhet för omgivningen har inte heller framkommit. Bygglov ska därför ges i enlighet med ansökan.

Information

Beslutet om bygglov vinner laga kraft om det inte överklagas. Tiden för överklagande för berörda grannar som delges beslutet är tre veckor från det att de tar del av beslutet och för övriga är den fyra veckor från publiceringen i Post- och Inrikes Tidningar.

Debitering för beviljat bygglov kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för bygglovsavgiften / granskning av för ärendet skickas separat.

Ett beslut om bygglov, rivningslov och marklov får inte verkställas, det vill säga påbörjas, trots att startbesked har getts, förrän fyra veckor efter det att lovbeslutet har kungjorts och publicerats i Post- och Inrikes Tidningar. Här kan du själv se publiceringsdatumet genom att söka på den fastighet det gäller, www.poit.bolagsverket.se

Byggnationen får inte påbörjas innan startbesked erhållits. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Startbesked kommer att behandlas vid det tekniska samrådet. Teknisk redovisning ska inlämnas till bygg- och miljönämnden senast 10 dagar innan bokat samrådsmöte.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av bygg- och miljönämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man fått slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr BYGG.2022.224

§129

BIET 11 KULLAGATAN 105 ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR UTVÄNDIG ÄNDRING AV INDUSTRI/LAGERBYGGNAD; BYTE AV FÖNSTER OCH 2 DÖRRAR (ÄRENDE 8)

Sammanfattning av ärendet

Ägaren till fastigheten har ansökt om bygglov för utvändig ändring av lagerbyggnad; byte av fönster och 2 dörrar på fastigheten Biet 11. Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område, (1284-P57). Föreslagen åtgärd medför inte avvikelser från detaljplanens bestämmelser eftersom sökt åtgärd om utvändig ändring inte styrs av detaljplanen.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att avslå ansökan om bygglov för utvändig ändring (byte av fönster och dörrar) på fastigheten Biet 11.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2022-06-08 - med erinran

Upplysningar

Stadsarkitekten skriver i sitt remissvar att byggnaden är ett viktigt inslag i miljön utmed vägen mot orterna norrut från staden. Den har funnits på platsen länge och det finns minnen relaterade till byggnaden. Den har också funnits med i filmen Sven Klangs kvintett. Att en byggnad är kulturhistoriskt bevarandevärd behöver inte bara baseras på god arkitektur eller ålder utan även i högsta grad att en byggnad är historiskt viktig för många människor eller förknippad med en plats man passerar. Baserat på ovanstående resonemang anser jag att den bygglovsökta åtgärden inte är lämplig och innebär förvanskning av byggnaden. Dessutom används byggnaden som lager idag och användningen ska inte ändras enligt sökanden. Det kan inte anses nödvändigt att öka fönstertyorna utifrån denna användning.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar avslå ansökan om bygglov för utvändig ändring (byte av fönster och dörrar) på fastigheten Biet 11.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar avslå ansökan om bygglov för utvändig ändring (byte av fönster och dörrar) på fastigheten Biet 11.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Skäl för beslut

Enligt 9 kap. 30 § plan och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket 1- 3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

I 2 kap. 6 § första stycket PBL anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (det så kallade anpassningskravet).

Av 2 kap. 9 § PBL framgår bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Generella krav ifråga om utformning som byggnadsverk ska uppfylla finns i 8 kap. 1 § 2 PBL. Enligt bestämmelsen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

Bedömning

Ansökan om bygglov för utvändig ändring av lagerbyggnad på Biet 11 är förenligt med detaljplanens bestämmelser enligt 9 kap. 30 § PBL.

Stadsarkitektens bedömning är att aktuell ansökan om utvändig ändring är i strid med 2 kap. 6 § första stycket PBL. Byggnaden bedöms inte heller uppfylla kraven för en god form-, färg- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § 2 PBL.

Bedömning enligt omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL visar att aktuell ansökan inte medför fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet för berörda grannar.

Mot bakgrund av vad som framgår ovan kan innevarande ansökan inte anses ha förutsättningar att uppfylla kraven för bevarandet av stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Ansökan om bygglov ska därför avslås.

Information

Debitering för beviljat bygglov kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för granskning av ärendet skickas separat.

Beslutet ska skickas till

- Sökande (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr BYGG.2022.135

§130

SVANSHALL 13:2 HÖGANÄS PROMENADEN 10, JONSTORP ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS MED ALTAN, ELDSTAD OCH SOLCELLER. (ÄRENDE 9)

Sammanfattning av ärendet

Ägaren till fastigheten har ansökt om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med altan, eldstad och solceller på fastigheten Svanshall 13:2. Fastigheten är belägen inom detaljplanlagt område. Föreslagen åtgärd medför avvikelser från detaljplanens (12-JON-448) bestämmelser eftersom en del av enbostadshuset placeras i punktprickad mark, dvs. mark som ej får bebyggas.

Fastigheten är på 951 kvm och tilltänkt huvudbyggnad, som även inrymmer garage, får en byggnadsarea om 279,5 kvm i ett plan.

Kontrollansvarig för byggnationen är Mats-Ola Wessman.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att ge bygglov för nybyggnation av enbostadshus, med altan, eldstad och solceller på fastigheten Svanshall 13:2.

att Mats-Ola Wessman är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Lovet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vinner laga kraft.

Grannytttrande

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga yttrande har kommit in.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2022-05-25 - ingen erinran
- VA-avdelningens remissvar 2022-05-27 - ingen erinran
- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2022-05-30 - ingen erinran
- NSR:s remissvar 2022-05-30 - ingen erinran

Upplysning

Stadsarkitekten betonar i sitt remissvar att den lågt utformade enplansbyggnaden med låg taklutning anpassas fint till den sluttande tomt.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnation av enbostadshus, med altan, eldstad och solceller på fastigheten Svanshall 13:2 och att Mats-Ola Wessman är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnation av enbostadshus, med altan, eldstad och solceller på fastigheten Svanshall 13:2 och att Mats-Ola Wessman är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Skäl för beslut

Enligt 9 kap. 30 § plan och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket 1- 3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

Av 9 kap. 31 b § PBL ska bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

I 2 kap. 6 § första stycket PBL anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (det så kallade anpassningskravet).

Av 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, framgår bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Generella krav ifråga om utformning som byggnadsverk ska uppfylla finns i 8 kap. 1 § 2 PBL. Enligt bestämmelsen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

Bedömning

I detaljplanen anges att *"tomtplats, som avses för byggande med boningshus, får icke givas mindre areal än 1000 kvm. Då särskilda omständigheter därtill föranleds, må arealen göras mindre, dock minst 800 kvm"*. Fastigheten fick nuvarande utformning 1973 och ansågs vara planenlig enligt förrättingsakten (12-JON-774).

Ansökan om bygglov för nybyggnation av enbostadshus är i strid med detaljplanens bestämmelser avseende att en försumbar del, mindre än 1 kvm, av den nordvästra delen av byggnaden placeras på punktprickad mark, dvs mark som ej får bebyggas. Mot bakgrund av att avvikelsen är minimal kan aktuell byggnation betraktas som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Nämnden konstaterar att föreslagen åtgärd anpassas väl till den existerande bebyggelsen med hus från olika årtionden och att natur- och kulturvärdena på platsen har tagits i beaktan vid utformning samt att god form-, färg- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § 2 PBL har uppfyllts på ett tillfredställande sätt. Byggnaden, vilken förses med platt tak med 1-6 graders lutning, anpassas väl in i miljön och bedöms inte ge påverkan på omgivande bebyggelse som innebär olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 6 § PBL. Intilliggande byggnader är från olika årtionden och sammantaget bildas en harmoni inom bebyggelsen med arkitektoniska uttryck från skilda tidsepoker.

Som beräkningsgrundande fasad har använts den västra fasaden som vetter mot Promenaden och därvid har Bygg- och miljönämnden konstaterat att byggnadshöjden rymms inom den i detaljplanen föreskriva höjden på 4,6 meter.

Bedömning enligt omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL visar att aktuell ansökan inte medför fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet för berörda grannar.

Mot bakgrund av ovan redovisade fakta och samtliga inkomna yttranden, är den samlade bedömningen att bygglov ska ges för nybyggnation av enbostadshus, med altan, eldstad och solceller på fastigheten Svanshall 13:2.

Information

Beslutet om bygglov vinner laga kraft om det inte överklagas. Tiden för överklagande för berörda grannar som delges beslutet är tre veckor från det att de tar del av beslutet och för övriga är den fyra veckor från publiceringen i Post- och Inrikes Tidningar.

Debitering för beviljat bygglov kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för bygglovsavgiften / granskning av ärendet skickas separat.

Ett beslut om bygglov, rivningslov och marklov får inte verkställas, det vill säga påbörjas, trots att startbesked har getts, förrän fyra veckor efter det att lovbeslutet har kungjorts och publicerats i Post- och Inrikes Tidningar. Här kan du själv se publiceringsdatumet genom att söka på den fastighet det gäller, www.poit.bolagsverket.se

Byggnationen får inte påbörjas innan startbesked erhållits. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Startbesked kommer att behandlas vid det tekniska samrådet. Teknisk redovisning ska inlämnas till bygg- och miljönämnden senast 10 dagar innan bokat samrådsmöte.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av bygg- och miljönämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man fått slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr BYGG.2022.140

§131

SKYMNINGEN 2 ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV FLERBOSTADSHUS SAMT KOMBINERAT CYKELFÖRRÅD/MILJÖHUS OCH 27 ST PARKERINGSPLATSER. (ÄRENDE 10)

Sammanfattning av ärendet

Ägaren till fastigheten har ansökt om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 41 stycken lägenheter och ett kombinerat cykelförråd/miljöhus samt 27 stycken parkeringsplatser på fastigheten Skymningen 2. Åtta av parkeringsplatserna är helt eller delvis placerade på intilliggande fastigheter i enlighet med en servitutsöverenskommelse mellan markägarna.

Två huskroppar med vardera 4 våningar sammanlänkas genom att byggnadernas loftgångar bildar broar mellan de båda husen. Sammantaget upptar åtgärderna på fastigheten 918 kvm i byggnadsarea.

Byggnadernas fasader är klädda med skiffer i multicolor samt rödtegel, men även putsade partier i ljus- respektive mörkgrå kulör. Taken kläs med bruna och granitfärgade betongpannor. Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område (1284-P2019/5) och föreslagna åtgärder följer i varje punkt detaljplanens bestämmelser.

Kontrollansvarig för byggnationen är Amir Aluuan.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att ge bygglov för nybyggnation av flerbostadshus med 41 stycken lägenheter och ett kombinerat cykelförråd/miljöhus samt 27 stycken parkeringsplatser på fastigheten Skymningen 2.

att Amir Aluuan är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Lovet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vinner laga kraft.

Grannetttrande

Planerade åtgärder är helt enligt detaljplanens bestämmelser och med anledning av det har inga grannar givits möjlighet att yttra sig.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2022-04-29 - ingen erinran
- VA-avdelningens remissvar 2022-04-12 - ingen erinran
- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2022-04-12 - ingen erinran
- NSR:s remissvar 2022-04-12 - ingen erinran

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnation av flerbostadshus med 41 stycken lägenheter och ett kombinerat cykelförråd/miljöhus samt 27 stycken parkeringsplatser på fastigheten Skymningen 2 och att Amir Aluuan är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för nybyggnation av flerbostadshus med 41 stycken lägenheter och ett kombinerat cykelförråd/miljöhus samt 27 stycken parkeringsplatser på fastigheten Skymningen 2 och att Amir Aluuan är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Skäl för beslut

Enligt 9 kap. 30 § plan och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket 1- 3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

I 2 kap. 6 § första stycket PBL anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (det så kallade anpassningskravet).

Av 2 kap. 9 § PBL framgår bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Generella krav ifråga om utformning som byggnadsverk ska uppfylla finns i 8 kap. 1 § 2 PBL. Enligt bestämmelsen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

Bedömning:

Detaljplanens övergripande syfte är bland annat att pröva lämpligheten för utbyggnad av staden i sydöstra Höganäs. Ansökan om bygglov för flerbostadshus och cykelförråd är förenliga med detaljplanens bestämmelser och syften samt förenliga med de krav som ställs i 9 kap. 30 § PBL.

Av ansökan framgår att kulör och material till fasaderna är omsorgsfullt valda. Kommunikation mellan byggherren och stadsarkitekten gällande utformning och färgval har skett löpande. Antal färgvariationer på fasaderna har anpassats och det visuella uttrycket skänker harmoni och är väl anpassat till platsen. Kravet på anpassning är därmed uppfyllt enligt 2 kap. 6 § första stycket PBL. Hänsyn har även beaktats enligt bestämmelsen 8 kap. 1 § 2 PBL om en god form-, färg- och materialverkan.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Bedömning enligt omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL visar att aktuell ansökan inte medför fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet för berörda grannar.

Den samlade bedömningen är att aktuell ansökan om bygglov är väl anpassad till platsen och för sin användning. Ansökan följer gällande detaljplans bestämmelser och dess syften och därmed bör bygglov ges för flerbostadshus, cykelförråd/miljöhus och 27 parkeringsplatser.

Information

Beslutet om bygglov vinner laga kraft om det inte överklagas. Tiden för överklagande för berörda grannar och sökande som delges beslutet är tre veckor från det att de tar del av beslutet och för övriga är den fyra veckor från publiceringen i Post- och Inrikes Tidningar.

Debitering för beviljat bygglov kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för bygglovsavgiften / granskning av ärendet skickas separat.

Ett beslut om bygglov, rivningslov och marklov får inte verkställas, det vill säga påbörjas, trots att startbesked har getts, förrän fyra veckor efter det att lovbeslutet har kungjorts och publicerats i Post- och Inrikes Tidningar. Här kan du själv se publiceringsdatumet genom att söka på den fastighet det gäller, www.poit.bolagsverket.se

Byggnationen får inte påbörjas innan startbesked erhållits. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Startbesked kommer att behandlas vid det tekniska samrådet. Teknisk redovisning ska inlämnas till bygg- och miljönämnden senast 10 dagar innan bokat samrådsmöte.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av bygg- och miljönämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man fått slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr BYGG.2022.252

§132

PLÖNINGE 8:8 LILLGÅRDSVÄGEN 4 ANSÖKAN OM RIVNINGSLOV FÖR RIVNING AV GARAGE SAMT BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS MED GARAGE (ÄRENDE 11)

Sammanfattning av ärendet

Ägaren till fastigheten har ansökt om rivningslov för rivning av garage samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage på fastigheten Plöninge 8:8. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse och inom riksintresse för kust och skärgård. Avstyckning för bostadsändamål skedde 1990 (akt nr. 1284-343) och taxeras idag som småhusenhet, tomtmark)

Fastighetens areal är 938 kvm och tilltänkt huvudbyggnad med vidbyggt garage får en byggnadsarea på sammanlagt 290 kvm. Byggnaden uppförs i ett plan med en byggnadshöjd på 3,0 - 3,4 meter.

Kontrollansvarig för byggnationen är Roger Lilja.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** ge rivningslov för garage på fastigheten Plöninge 8:8.
- att** ge bygglov för enbostadshus med vidbyggt garage på fastigheten Plöninge 8:8.
- att** Roger Lilja är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Lovet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vinner laga kraft.

Grannetryttrande

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga yttrande har kommit in.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2022-06-03 - ingen erinran
- Miljöavdelningens remissvar 2022-05-25 - ingen erinran
- Planavdelningens remissvar 2022-05-31 - ingen erinran
- VA-avdelningens remissvar 2022-05-27 - ingen erinran
- Trafikverkets remissvar 2022-05-30 - ingen erinran
- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2022-05-30 - ingen erinran

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge rivningslov för garage på fastigheten Plöninge 8:8, att ge bygglov för enbostadshus med vidbyggt garage på fastigheten Plöninge 8:8 och att Roger Lilja är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge rivningslov för garage på fastigheten Plöninge 8:8, att ge bygglov för enbostadshus med vidbyggt garage på fastigheten Plöninge 8:8 och att Roger Lilja är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Skäl för beslut

I 9 kap. 14 § PBL anges att även om en åtgärd med ett byggnadsverk eller mark inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov, får den som avser att vidta åtgärden ansöka om att åtgärden prövas och har rätt att få sin ansökan prövad som om åtgärden krävde lov. Prövningen ska avse åtgärdens förenlighet med denna lag. I aktuellt ärende prövas denna bestämmelse med anledning av rivning av befintligt garage.

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. Och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Enligt 9 kap. 31 a § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad
2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

I 2 kap. 6 § första stycket PBL anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (det så kallade anpassningskravet).

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Av 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, framgår bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Generella krav ifråga om utformning som byggnadsverk ska uppfylla finns i 8 kap. 1 § 2 PBL. Enligt bestämmelsen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

Bedömning

Garaget som avser rivas är inte en byggnad som avses i 9 kap. 34 § PBL och därmed föreligger inget hinder för rivning och rivningslov ska ges.

Aktuell byggnation medför inga krav på detaljplaneläggning och fastigheten är inte belagd med områdesbestämmelser och är därmed inte i strid med 9 kap. 31 § PBL och 9 kap. 31 a § PBL.

På landsbygden ska tillkommande enstaka ny bebyggelse i första hand lokaliseras till områden som är definierade som sammanhållen bebyggelse eller på så kallade lucktomter i befintlig bebyggd miljö. Området är inte definierat som sammanhållen bebyggelse, men kan däremot ses som en lucktomt, då det finns bebyggelse i direkt anslutning både öster och väster om fastigheten. Området gränsar också direkt till, ett i översiktsplanen utpekade område för utbyggnad, Hö 7.

Stadsarkitekten har ingen erinran bedömningen är att byggnationen inte strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § första stycket PBL. Byggnaden får även anses ha uppfyllt kriterierna för en god form-, färg och materialverkan enligt 8 kap. 1 § 2 PBL.

Bedömning enligt omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL visar att aktuell ansökan inte medför fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet för berörda grannar.

Den sammantagna bedömningen, mot ovan redovisade förhållanden och samtliga inkomna yttranden, är att rivningslov för garage samt bygglov för enbostadshus med vidbyggt garage på fastigheten Plöninge 8:8 ska ges.

Information

Beslutet om bygglov vinner laga kraft om det inte överklagas. Tiden för överklagande för berörda grannar som delges beslutet är tre veckor från det att de tar del av beslutet och för övriga är den fyra veckor från publiceringen i Post- och Inrikes Tidningar.

Debitering för beviljat bygglov kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för bygglovsavgiften / granskning av ärendet skickas separat.

Ett beslut om bygglov, rivningslov och marklov får inte verkställas, det vill säga påbörjas, trots att startbesked har getts, förrän fyra veckor efter det att lovbeslutet har kungjorts och publicerats i Post- och Inrikes Tidningar. Här kan du själv se publiceringsdatumet genom att söka på den fastighet det gäller, www.poit.bolagsverket.se

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Byggnationen får inte påbörjas innan startbesked erhållits. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Startbesked kommer att behandlas vid det tekniska samrådet. Teknisk redovisning ska inlämnas till bygg- och miljönämnden senast 10 dagar innan bokat samrådsmöte.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av bygg- och miljönämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man fått slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr BYGG.2021.626

§133

STUBBARP 1:29 LILLA VÄGEN 71 ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR TILLBYGGNAD AV HOTELL (PÅBYGGNAD OVAN VINKÄLLARE) (ÄRENDE 12)

Sammanfattning av ärendet

Ägaren till fastigheten Stubbarp 1:29 har ansökt om bygglov för tillbyggnad av hotell (påbyggnad ovan vinkällare).

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, inom sammanhållen bebyggelse och inom riksintresse för kust- och skärgård, kulturmiljövård, friluftsliv, rörligt friluftsliv och naturvård. Eftersom tillbyggnaden är ovanpå befintlig vinkällare och ingen mer mark tas i anspråk så anses inte denna åtgärd kunna innebära en risk för påtaglig skada på riksintressena på platsen.

Kontrollansvarig för byggnationen är Johan Hall.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** ge bygglov för tillbyggnad av hotell (påbyggnad ovan vinkällare) på fastigheten Stubbarp 1:29
- att** Johan Hall är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Lovet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vinner laga kraft.

Grannytttrande

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Yttrande har kommit in från styrelsen för Stubbarps vägsamfällighet där de anser att bygglovets ska avslås. De anser att Lilla vägen inte är lämpad för så hög trafikbelastning som vingården genererar.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2022-05-26 - ingen erinran.
- Miljöavdelningens remissvar 2022-05-24 - ingen erinran.
- VA-avdelningens remissvar 2022-05-31 - ingen erinran, men med upplysning.

Upplysningar

VA-avdelningen upplyser att fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Dagvatten finns inte i området och måste tas omhand inom tomt.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för tillbyggnad av hotell (påbyggnad ovan vinkällare) på fastigheten Stubbarp 1:29 och att Johan Hall är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för tillbyggnad av hotell (påbyggnad ovan vinkällare) på fastigheten Stubbarp 1:29 och att Johan Hall är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Skäl för beslut

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

4. inte strider mot områdesbestämmelser,
5. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
6. uppfyller de krav som följer av 2 kap. Och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12§ första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

I 2 kap. 6 § första stycket PBL anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (det så kallade anpassningskravet).

Av 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, framgår bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Generella krav ifråga om utformning som byggnadsverk ska uppfylla finns i 8 kap. 1 § 2 PBL. Enligt bestämmelsen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av hotell på befintlig vinkällare är ett lämpligt komplement till den användning som finns på fastigheten idag. Verksamheten är beroende av fler hotellrum då efterfrågan på möjlighet till övernattningsrum är stor. Eftersom det är en påbyggnad ovanpå befintlig ekonomibygnad så tas ingen mer mark i anspråk för byggnationen därmed anses denna åtgärd inte innebära en risk för påtaglig skada på riksintressena på platsen. Byggnaden är också tänkt att fungera som en avskärmning av ljud mot intilliggande bostäder och därmed motverka risk för olägenhet. Utformningen av tillbyggnaden med vitputsade väggar och svart takpapp samt faluröda gavlar får anses vara väl anpassad till omgivningen och uppfyller kraven på god- färg-, form och materialverkan. Bygglov kan därför beviljas.

Bedömning enligt omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL visar att aktuell ansökan inte medför för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet för berörda grannar.

Vad styrelsen för Stubbarps vägsamfällighet anfört i sitt yttrande medför ingen annan bedömning. Den tillkommande trafiken som hotellverksamheten medför får anses vara begränsad och kan inte betraktas utgöra sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Information

Beslutet om bygglov vinner laga kraft om det inte överklagas. Tiden för överklagande för berörda grannar som delges beslutet är tre veckor från det att de tar del av beslutet och för övriga är den fyra veckor från publiceringen i Post- och Inrikes Tidningar.

Debitering för beviljat bygglov kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för bygglovsavgiften / granskning av ärendet skickas separat.

Ett beslut om bygglov, rivningslov och marklov får inte verkställas, det vill säga påbörjas, trots att startbesked har getts, förrän fyra veckor efter det att lovbeslutet har kungjorts och publicerats i Post- och Inrikes Tidningar. Här kan du själv se publiceringsdatumet genom att söka på den fastighet det gäller, www.poit.bolagsverket.se

Byggnationen får inte påbörjas innan startbesked erhållits. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Startbesked kommer att behandlas vid det tekniska samrådet. Teknisk redovisning ska inlämnas till bygg- och miljönämnden senast 10 dagar innan bokat samrådsmöte.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av bygg- och miljönämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man fått slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Stubbbarps vägsamfällighet (delgivning) *Hur man överklagar, bilaga*
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Upplysningar

I kommunledningskontorets svar menar de att en vårdcentral kan vara positivt för att öka flödet av människor i stadskärnan vilket är positivt. Dock menar de att det är av vikt att inga barriäreffekter skapas som påverkar handeln. Framför allt är det viktigt att inte fönstren mot Köpmansgatan täcks för.

Förslag till beslut

Pln- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge tidsbegränsat bygglov (10 år) för ändrad användning från butikslokaler till vårdcentral/barnavårdscentral och lägenhetsförråd används som förråd och omklädning, utvärdig ändring; byte från dörr och fönster till fasadskiva och uppsättning av skylt. på fastigheten Mars 7 och att Camilla Werme är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge tidsbegränsat bygglov (10 år) för ändrad användning från butikslokaler till vårdcentral/barnavårdscentral och lägenhetsförråd används som förråd och omklädning, utvärdig ändring; byte från dörr och fönster till fasadskiva och uppsättning av skylt. på fastigheten Mars 7 och att Camilla Werme är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Skäl för beslut

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket 1- 3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

Av 9 kap. 31 b § PBL ska bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt 9 kap 33 § PBL för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

I 2 kap. 6 § första stycket PBL anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (det så kallade anpassningskravet).

Av 2 kap. 9 § PBL framgår bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Generella krav ifråga om utformning som byggnadsverk ska uppfylla finns i 8 kap. 1 § 2 PBL. Enligt bestämmelsen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

Huvudregeln i plan- och bygglagen är att permanent bygglov i första hand ska ges för åtgärder som kräver bygglov, oavsett om åtgärden är tidsbegränsad eller av mer permanent slag. Först om ett permanent lov inte kan ges, bör ett tidsbegränsat lov bli aktuellt. Vidare ska ett tidsbegränsat bygglov ges under förutsättning att åtgärden kan konstateras ha en provisorisk karaktär, dvs. endast avses pågå under en begränsad tid. Avveckling av verksamheten och återställande av byggnaden kommer att ske i enlighet med avvecklingsplanen. Enligt bygg- och miljönämndens bedömning är den nu aktuella åtgärden provisorisk eftersom det i verksamhetsbeskrivningen framgår att det skett en stor pålisting hos vårdcentralen samt att många barnfamiljer flyttat in till kommunen vilket gör efterfrågan på BVC stor. Aktuell ansökan anses vara förenlig med anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § första stycket PBL och det föreligger inga hinder mot bygglovet enligt 9 kap. 31 och 31 a §§ PBL. Något förhållande som kan utgöra betydande olägenhet för omgivningen har inte framkommit. Vid en sammantagen bedömning av samtliga omständigheter i ärendet anser bygg- och miljönämnden att tidsbegränsat bygglov för ansökan ska ges.

Information

Beslutet om bygglov vinner laga kraft om det inte överklagas. Tiden för överklagande för berörda grannar som delges beslutet är tre veckor från det att de tar del av beslutet och för övriga är den fyra veckor från publiceringen i Post- och Inrikes Tidningar.

Debitering för beviljat bygglov kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för bygglovsavgiften / granskning av ärendet skickas separat.

Ett beslut om bygglov, rivningslov och marklov får inte verkställas, det vill säga påbörjas, trots att startbesked har getts, förrän fyra veckor efter det att lovbeslutet har kungjorts och publicerats i Post- och Inrikes Tidningar. Här kan du själv se publiceringsdatumet genom att söka på den fastighet det gäller, www.poit.bolagsverket.se

Byggnationen får inte påbörjas innan startbesked erhållits. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Startbesked kommer att behandlas vid det tekniska samrådet. Teknisk redovisning ska inlämnas till bygg- och miljönämnden senast 10 dagar innan bokat samrådsmöte.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av bygg- och miljönämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man fått slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr BYGG.2022.263

§135

SVANEBÄCK 1:51 HÖGANÄSVÄGEN 66 ANSÖKAN OM RIVNINGSLOV FÖR RIVNING AV KOMPLEMENTBYGGNAD, FÖRRÅD, GARAGE OCH DEL AV ENBOSTADSHUS SAMT TILLBYGGNAD OCH UTVÄNDIG ÄNDRING AV ENBOSTADSHUS, UPPFÖRANDE AV STÖDMURAR (ÄRENDE 14)

Sammanfattning av ärendet

Ägaren till fastigheten Svanebäck 1:51 har ansökt om rivningslov för rivning av komplementbyggnad, förråd, garage och del av enbostadshus samt tillbyggnad och utväändig ändring av enbostadshus, uppförande av stödmurar. Bygglov har tidigare beviljats av nämnden för åtgärden men eftersom det gått mer än två år från det att bygglovet beviljats och byggnation inte har påbörjats så har bygglovet gått ut. Därför har en ny bygglovsansökan lämnats in. Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område, 1284-P138.

Ansökan avser rivning av befintlig komplementbyggnad, garage med vidbyggt förråd samt cirka 7 m² av huvudbyggnaden. Ansökan avser även renovering av befintlig huvudbyggnad i form av utväändig ändring och ändrad planlösning. Huvudbyggnadens fasader avses kläs med stående träpanel, taket läggs med svart takpapp och fönstrens karmar består av teak. Befintlig huvudbyggnad avses också byggas till med cirka 270 m² byggnadsarea mot öster. Utöver detta avses fyra stödmurar uppföras.

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser eftersom delar av byggnadens tak är platt mot det enligt detaljplanen tillåtna 22-30 grader. Placeringen av stödmur B strider mot detaljplanens bestämmelser eftersom den placeras på punktprickad mark, som inte får bebyggas, och på korsprickad mark, som endast får bebyggas med uthus och garage. Placeringen av stödmur C strider mot detaljplanens bestämmelser eftersom den placeras på korsprickad mark.

Exakt vilket år som befintlig huvudbyggnad uppfördes är oklart men byggnaden syns tidigast på Höganäs kommuns ortofoto från 1960. Från 1965 gällde en byggnadsplan för området som medgav byggnation på krönet av de klitter som sträcker sig längs den västra delen av fastigheten. Allra längst västerut tilläts inte bebyggelse genom en yta av punktprickad mark. En ny detaljplan vann laga kraft 1994-03-11 med syftet att ännu obebyggda eller endast med fritidshus bebyggda delar av planområdets känsligaste del, sandklitternas krön, ska skyddas. För att hindra ingrepp i krönet i form av nya byggnader flyttades gränsen för den punktprickade marken längre österut, vilket innebär att cirka 80 m² eller cirka 50 % av befintlig huvudbyggnad numera är placerad på mark som inte får bebyggas. Därutöver gäller, precis som i den gamla byggnadsplanen, att huvudbyggnad inte får placeras närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter. Trots detta är befintlig huvudbyggnad i nuläget placerad cirka 4,1 meter från den norra fastighetsgränsen. I och med antagandet av den nya detaljplanen blev alltså befintlig huvudbyggnad planstridig. Befintlig huvudbyggnads placering på punktprickad mark och för nära fastighetsgräns mot norr utgör ett planstridigt utgångsläge.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Gränserna för aktuell fastighet stämmer inte helt överens med fastighetsindelningen i gällande detaljplan. Cirka 67 m² av den östra delen av fastigheten täcks av den gamla byggnadsplanen som på aktuellt område utgör allmän plats avsedd för väg.

Kontrollansvarig för byggnationen är Mats-Ola Wessman.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** ge rivningslov för komplementbyggnad, förråd, garage och del av enbostadshus på fastigheten Svanebäck 1:51.
- att** bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändigt ändring av enbostadshus samt uppförande av stödmurar på fastigheten Svanebäck 1:51
- att** Mats-Ola Wessman är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Lovet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vinner laga kraft.

Grannyttrande

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga yttranden har kommit in.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2022-05-26 - ingen erinran
- Miljöavdelningens remissvar 2022-05-20 - ingen erinran
- VA-avdelningens remissvar 2022-05-24 - ingen erinran, men upplysning
- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2022-05-23- ingen erinran.

Upplysningar

VA-avdelningen upplyser att dagvatten inte finns i området och måste tas omhand inom den egna tomten.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge rivningslov för komplementbyggnad, förråd, garage och del av enbostadshus på fastigheten Svanebäck 1:51, att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändigt ändring av enbostadshus samt uppförande av stödmurar på fastigheten Svanebäck 1:51 och att Mats-Ola Wessman är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge rivningslov för komplementbyggnad, förråd, garage och del av enbostadshus på fastigheten Svanebäck 1:51, att bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändigt ändring av enbostadshus samt uppförande av stödmurar på fastigheten Svanebäck 1:51 och att Mats-Ola Wessman är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Skäl för beslut

Befintlig byggnation

Befintlig huvudbyggnad är placerad cirka 4,1 meter från fastighetsgräns i norr, mot det minst tillåtna 4,5 meter, samt till hälften på mark som inte får bebyggas. Dessa avvikelser kan betraktas som mindre, varför det finns möjlighet att i efterhand godta avvikelserna enligt 9 kap. 30 a § PBL. Den grundläggande förutsättningen i 9 kap. 30 § första stycket 1 PBL för att bygglov ska kunna beviljas för de nu sökta åtgärderna är därmed uppfyllt.

Sökta åtgärder

I planbeskrivningen tillhörande den nya detaljplanen kan man läsa att det på klitterkrönet på Svanebäck 1:51 ligger ett bostadshus. Trots att gränsen för den punktprickade marken flyttas österut får den befintliga byggnaden ligga kvar, underhållas och renoveras men ej byggas till. Om befintlig byggnad behöver ersättas och ges en annan volym måste den placeras planenligt längre österut.

Aktuell tillbyggnad avviker från detaljplanens bestämmelser eftersom valda delar har ett platt tak mot det tillåtna 22-30 grader. Placeringen av stödmur B strider mot detaljplanens bestämmelser eftersom cirka 5,1 meter placeras på punktprickad mark och cirka 4,9 meter på korsprickad mark. Placeringen av stödmur C strider mot detaljplanens bestämmelser eftersom 6,56 meter placeras på korsprickad mark. Aktuella åtgärder anses vara förenliga med detaljplanens syfte och planbeskrivningen eftersom det tydligt framgår att planområdets känsligaste del, sandklitternas krön, inte påverkas av aktuella åtgärder som huvudsakligen utförs mot öster. De utvändiga ändringarna och tillbyggnaden anses vara beroende av att lov för stödmurarna beviljas. Byggförslaget bör ses som en arkitektonisk sammanhållen helhet och bygglov gällande tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus samt uppförande av stödmurar kan därför ges. De avvikelser som de sökta åtgärderna innebär bedöms sammantaget vara en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Eftersom de byggnader och byggnadsdelar som avses rivas inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde kan rivningslov ges enligt 9 kap. 34 § PBL.

Bedömning enligt omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL visar att aktuell ansökan inte medför fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet för berörda grannar.

Mot bakgrund av ovanstående kan rivningslov för rivning av komplementbyggnad, förråd, garage och del av enbostadshus, bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus samt uppförande av stödmurar ges.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Information

Beslutet om bygglov vinner laga kraft om det inte överklagas. Tiden för överklagande för berörda grannar som delges beslutet är tre veckor från det att de tar del av beslutet och för övriga är den fyra veckor från publiceringen i Post- och Inrikes Tidningar.

Debitering för beviljat bygglov kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för bygglovsavgiften / granskning av ärendet skickas separat.

Ett beslut om bygglov, rivningslov och marklov får inte verkställas, det vill säga påbörjas, trots att startbesked har getts, förrän fyra veckor efter det att lovbeslutet har kungjorts och publicerats i Post- och Inrikes Tidningar. Här kan du själv se publiceringsdatumet genom att söka på den fastighet det gäller, www.poit.bolagsverket.se

Byggnationen får inte påbörjas innan startbesked erhållits. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Startbesked kommer att behandlas vid det tekniska samrådet. Teknisk redovisning ska inlämnas till bygg- och miljönämnden senast 10 dagar innan bokat samrådsmöte.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av bygg- och miljönämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man fått slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr BYGG.2022.275

§136

STUBBARP 4:40 LILLA VÄGEN 20-0 ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS OCH GARAGE (TIDIGARE BEVILJAT BYGGLOV 2020.93) (ÄRENDE 15)

Sammanfattning av ärendet

Ägaren till fastigheten Stubbarp 4:40 har ansökt om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage (tidigare beviljat bygglov 2020.93). För åtgärden finns sedan tidigare ett positivt förhandsbesked FBH.2018.13 och ett beviljat bygglov BYGG.2020.93. Dessa har gått ut eftersom det gått mer än två år sedan beslutet.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och inom sammanhållen bebyggelse och inom riksintresse för kust- och skärgård, kulturmiljövård, friluftsliv, rörligt friluftsliv, och naturvård. Fastigheten är belägen på jordbruksmark. Planavdelningen har yttrat sig och de anser att det behövs en detaljplan för att vidare utreda frågor som rör samordning, hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning och inverkan på omgivningen.

Kontrollansvarig för byggnationen är Roger Lilja.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Stubbarp 4:40.
- att** Roger Lilja är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Lovet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vinner laga kraft.

Grannetryttrande

Berörda grannar har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga yttranden har kommit in.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2022-05-24 - ingen erinran
- Miljöavdelningens remissvar 2022-05-20 - ingen erinran
- Planavdelningens remissvar 2022-05-12 - med erinran
- VA-avdelningens remissvar 2022-05-16 - ingen erinran, men med information
- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2022-05-12 - ingen erinran

Upplysningar/förtydliganden

VA-avdelningen skriver i sitt remissvar att fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Dagvatten finns inte i området och måste tas hand om inom tomt. Anslutningspunkter finns inte till fastigheten i dagsläget. När VA-anmälan är inlämnad och godkänd kommer anslutningspunkter att upprättas. Fastighetsägaren ombeds då att kontakta VA-avdelningen för att diskutera vart på tomten VA-anslutningarna ska vara.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Planavdelningens bedömning är att bygglov för Stubbarp 4:40 inte bör ges. De skriver att i Brunnby finns inga gällande detaljplaner. Det råder idag stor efterfrågan för bebyggelse i Brunnby. Planavdelningen anser att det behövs en detaljplan för att kunna tillåta mer bebyggelse i Brunnby. Det finns också flera frågor som måste utredas inom detaljplane-processen innan ett bygglov kan ges. Området berörs exempelvis av flera riksintressen; riksintresse för kustzon, riksintresse för kulturmiljövård, riksintresse för friluftsliv, riksintresse för rörligt friluftsliv och riksintresse för naturvård. Planavdelningen anser att det behövs en detaljplan för att vidare utreda frågor som rör samordning, hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning och inverkan på omgivningen.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Stubbarp 4:40 och att Roger Lilja är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Stubbarp 4:40 och att Roger Lilja är kontrollansvarig för aktuell byggnation.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Skäl för beslut

I 2 kap. 6 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL, anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (det så kallade anpassningskravet).

Av 2 kap. 9 § PBL framgår bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Generella krav ifråga om utformning som byggnadsverk ska uppfylla finns i 8 kap. 1 § 2 PBL. Enligt bestämmelsen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

7. inte strider mot områdesbestämmelser,
8. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
9. uppfyller de krav som följer av 2 kap. Och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12§ första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Enligt 9 kap. 31 a § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

4. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad
5. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och
6. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Bedömning

Ansökan om bygglov enbostadshus och garage på fastigheten Stubbarp 4:40 har kommit in. I fastighetens närhet längs med Lilla vägen finns det liknande bebyggelse som den sökta åtgärden. Den sökta åtgärden är placerade mellan två redan bebyggda fastigheter, vilket gör att platsen är att anse som en lucktomt, där den sökta åtgärden passar in i rådande bebyggelseutformning och bebyggelsemönster.

Åtgärden är förenlig med översiktsplanen som anger att ny bebyggelse i första hand ska ske inom de områden som utpekats som samlad bebyggelse och på lucktomter.

I gällande översiktsplan som vann laga kraft 2019-12-06 är området utpekad som landsbygd. På landsbygden ska tillkommande enstaka ny bebyggelse i första hand lokaliseras till områden som är definierade som sammanhållen bebyggelse. Området är utpekad som sammanhållen bebyggelse och är exploaterat. Riksintressena på platsen kan inte anses riskera att påtagligt skadas av denna enstaka tillkommande bebyggelsen. Nämnden anser att den sökta åtgärden också är väl anpassad till den befintliga bebyggelsemiljön. Aktuell ansökan anses vara förenlig med anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § första stycket Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och det föreligger inga hinder mot bygglovet enligt 9 kap. 31 och 31 a §§. Bygglov ska därför ges i enlighet med ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage på fastigheten Stubbarp 4:40

Information

Beslutet om bygglov vinner laga kraft om det inte överklagas. Tiden för överklagande för berörda grannar som delges beslutet är tre veckor från det att de tar del av beslutet och för övriga är den fyra veckor från publiceringen i Post- och Inrikes Tidningar.

Debitering för beviljat bygglov kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för bygglovsavgiften / granskning av ärendet skickas separat.

Ett beslut om bygglov, rivningslov och marklov får inte verkställas, det vill säga påbörjas, trots att startbesked har getts, förrän fyra veckor efter det att lovbeslutet har kungjorts och publicerats i Post- och Inrikes Tidningar. Här kan du själv se publiceringsdatumet genom att söka på den fastighet det gäller, www.poit.bolagsverket.se

Byggnationen får inte påbörjas innan startbesked erhållits. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Startbesked kommer att behandlas vid det tekniska samrådet. Teknisk redovisning ska inlämnas till bygg- och miljönämnden senast 10 dagar innan bokat samrådsmöte.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av bygg- och miljönämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man fått slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR

**§137****TRIANGELN 6 STORGATAN 48A ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR
NYBYGGNAD AV FLERBOSTADSHUS (14 LGH) OCH MILJÖHUS
SAMT PARKERINGAR. (ÄRENDE 16)****Sammanfattning av ärendet**

Ägaren till fastigheten Triangeln 6 har ansökt om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus (14 lgh) och miljöhus samt parkeringar. Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område. Ansökan ska revideras och ytterligare handlingar ska lämnas in av sökande innan beslut kan fattas i ärendet.

Eftersom vi ska handlägga bygglov inom 10 veckor och det är mer än 10 veckor till nämndens sammanträde 1 september så är förslaget att delegera möjligheten att fatta beslut i ärendet till plan- och bygglovschefen.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att delegera till plan- och bygglovschefen Gulistan Batak att fatta beslut i ärendet BYGG.2022.265 när det är komplett och i övrigt klart för avgörande.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att delegera till plan- och bygglovschefen Gulistan Batak att fatta beslut i ärendet BYGG.2022.265 när det är komplett och i övrigt klart för avgörande

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att delegera till plan- och bygglovschefen Gulistan Batak att fatta beslut i ärendet BYGG.2022.265 när det är komplett och i övrigt klart för avgörande

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Beslutet ska skickas till

- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr BYGG.2022.271

§138

SIBYLLAN 1 HUMLEGATAN 2A ANSÖKAN OM BYGGLOV FÖR UTVÄNDIG ÄNDRING AV KONTOR/BUTIKSLOKAL/RESTAURANG; NYA FÖNSTER, BYTE AV FÖNSTER OCH TAKFÖNSTER SAMT NY FÄRGSÄTTNING (ÄRENDE 17)

Sammanfattning av ärendet

Ansökan om bygglov har kommit in för utvärdig ändring av kontor/butikslokal/restaurang; ny fönstersättning och takfönster samt färgsättning. Fastigheten är belägen inom detaljplanlagt område, 12-HÖS-310. Föreslagen åtgärd medför inte avvikelse från detaljplanens bestämmelser eftersom de utvärdiga ändringarna på delar av byggnaden som berörs inte styrs av detaljplanen, på hörnan som skyddas av detaljplanen så följer åtgärderna de varsamhetsbestämmelser som framkommer av detaljplanen. Ändringen av kulören på fasaden är anpassad till omgivningen och de nya fönsterna och takfönstret är väl anpassad till de befintliga fönstren på byggnaden.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att ge bygglov för utvärdig ändring av kontor/butikslokal/restaurang; ny fönstersättning och takfönster samt färgsättning på fastigheten Sibyllan 1.

Lovet upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vinner laga kraft.

Beslutsunderlag

- Stadsarkitektens remissvar 2022-05-25 - ingen erinran

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för utvärdig ändring av kontor/butikslokal/restaurang; ny fönstersättning och takfönster samt färgsättning på fastigheten Sibyllan 1.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att ge bygglov för utvärdig ändring av kontor/butikslokal/restaurang; ny fönstersättning och takfönster samt färgsättning på fastigheten Sibyllan 1.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Skäl för beslut

Enligt 9 kap. 30 § plan och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket 1- 3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

I 2 kap. 6 § första stycket PBL anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (det så kallade anpassningskravet).

Av 2 kap. 9 § PBL framgår bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Generella krav ifråga om utformning som byggnadsverk ska uppfylla finns i 8 kap. 1 § 2 PBL. Enligt bestämmelsen ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

Ansökan om bygglov för utvändig ändring av kontor/butikslokal/restaurang; ny fönstersättning och takfönster samt färgsättning är förenligt med detaljplanens bestämmelser. Bedömning enligt omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL visar att aktuell ansökan inte medför fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet för berörda grannar. Ändringen av kulören på fasaden är anpassad till omgivningen och de nya fönstren och takfönstret är väl anpassad till de befintliga fönstren på byggnaden. Stadsarkitekten har ingen erinran på ansökan och åtgärden får därför anses uppfylla kravet på god färg-, form- och materialverkan. Bygglovets ska därför ges i enlighet med ansökan.

Information

Beslutet om bygglov vinner laga kraft om det inte överklagas. Tiden för överklagande för berörda grannar som delges beslutet är tre veckor från det att de tar del av beslutet och för övriga är den fyra veckor från publiceringen i Post- och Inrikes Tidningar.

Debitering för beviljat bygglov kommer att ske i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för bygglovsavgiften / granskning av ärendet skickas separat.

Ett beslut om bygglov, rivningslov och marklov får inte verkställas, det vill säga påbörjas, trots att startbesked har getts, förrän fyra veckor efter det att lovbeslutet har kungjorts och publicerats i Post- och Inrikes Tidningar. Här kan du själv se publiceringsdatumet genom att söka på den fastighet det gäller, www.poit.bolagsverket.se

Byggnationen får inte påbörjas innan startbesked erhållits. Om byggnationen påbörjas innan startbesked lämnats ska byggsanktionsavgift tas ut.

Bygg- och miljönämnden lämnar startbesked, enligt plan- och bygglagen (2010:900), för aktuell åtgärd i föreslagen kontrollplan. Byggnationen får påbörjas först när kontrollplanen är godkänd av byggherren.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats av bygg- och miljönämnden. Om åtgärden tas i bruk innan man fått slutbesked kommer sanktionsavgift att tas ut.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Berörda grannar underrättas
- Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
- Akten

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr BYGG.2022.230

§139

UTGÅR (ÄRENDE 18)

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr BYGG.2022.306

§140

UTGÅR (ÄRENDE 19)

SIGNATUR



§141

DOMAR OCH BESLUT (ÄRENDE 20)

Sammanfattning av ärendet

Inkomna domar och beslut från överinstanser.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och i förekommande fall ska lämpliga åtgärder vidtas.

A. Bostadsanpassningsbidrag, BAB.2020.16

Kammarrätten i Göteborgs protokoll att ge prövningstillstånd för överklagat beslut om bostadsanpassningsbidrag.

Förvaltningsrätten i Malmö beslutade 2021-11-04 att avslå överklagandet.

Beslutet överklagades av sökande.

Kammarrätten i Göteborg meddelar nu prövningstillstånd.

B. Lerberget 49:534, Rättarevägen 46, Lerberget, BÄ.2021.116

Länsstyrelsens beslut att avvisa yrkandet om inhibition.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun (nämnden) beslutade den 26 april 2022 (delegationsbeslut) att med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, förelägga fastighetsägarna att inom fyra veckor från delgivning av detta beslut ta bort en olovligt uppförd komplementbyggnad (förråd) på den rubricerade fastigheten.

Fastighetsägaren överklagade nämndens beslut. Fastighetsägarna (klagande) har överklagat beslutet. De yrkar i första hand att nämnden upphäver beslutet med omedelbar verkan eller i vart fall vilandeförklarar beslutet tills länsstyrelsen prövat frågan. I andra hand yrkar de att länsstyrelsen upphäver beslutet. För det fall nämnden inte vilandeförklarar beslutet yrkar de att länsstyrelsen interimistiskt förklarar att beslutet inte ska gälla till dess ärendet är slutligt avgjort.

Länsstyrelsen avvisar yrkandet om inhibition.

Länsstyrelsen kommer vid senare tillfälle att meddela slutligt beslut i ärendet.

C. Tunneberga 13:33, Jonstorp svägen 10A, Jonstorp, BYGG.2021.487

Mark- och miljödomstolens dom att avslå yrkandet om syn och att avslå överklagandet.

De klagande har yrkat att länsstyrelsens beslut ska undanröjas och att bygglovets ska upphävas samt, såsom det får förstås, att mark- och miljödomstolen ska hålla syn i målet. De klagande har till stöd för sin talan anfört i allt väsentligt samma grunder och omständigheter som i sitt överklagande till länsstyrelsen

Länsstyrelsen avslog i sitt beslut de klagandes yrkande om platsbesök.

Länsstyrelsen upphävde det överklagade beslutet och visar ärendet åter till kommunen för fortsatt handläggning i enlighet med vad som anges i skälen för beslutet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun fattade den 1 oktober 2021 beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus på rubricerad fastighet.

Beslutet har överklagats av de klagande som yrkar att det upphävs och att länsstyrelsen håller syn i ärendet.

Mark- och miljödomstolen gör samma bedömning som länsstyrelsen.

Överklagandet ska därför avslås.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

D. Tunneberga 13:33, Jonstorpsvägen 10C, Jonstorp, BYGG.2021.489

Mark- och miljödomstolens dom att avslå yrkandet om syn och att avslå överklagandet.

De klagande har yrkat att länsstyrelsens beslut ska undanröjas och att bygglovet ska upphävas samt, såsom det får förstås, att mark- och miljödomstolen ska hålla syn i målet. De klagande har till stöd för sin talan anfört i allt väsentligt samma grunder och omständigheter som i sitt överklagande till länsstyrelsen

Länsstyrelsen avslag i sitt beslut de klagandes yrkande om platsbesök.

Länsstyrelsen upphävde det överklagade beslutet och visar ärendet åter till kommunen för fortsatt handläggning i enlighet med vad som anges i skälen för beslutet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun fattade den 1 oktober 2021 beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus på rubricerad fastighet.

Beslutet har överklagats av de klagande som yrkar att det upphävs och att länsstyrelsen håller syn i ärendet.

Mark- och miljödomstolen gör samma bedömning som länsstyrelsen.

Överklagandet ska därför avslås.

E. Plogen 3, Täftevägen 4, Viken BYGG.2021.603

Länsstyrelsens beslut att avslå överklagandet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun beslutade den 14 juni 2018 att ge lov för rivning av befintligt uterum och takkupa samt bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och utvändigt ändring på fastigheten Plogen 3.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som avslag överklagandet i beslut den 31 oktober 2018 (dnr 403-23019-18). Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen i Växjö, som avslag överklagandet i dom den 18 juni 2019 (mål nr P 5864-18). Domstolens dom överklagades till Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, som i dom den 18 juni 2020 (mål nr P 7768-19) genom ändring av mark- och miljödomstolens dom upphävde beslutet om bygglov och avslag ansökan.

Nämnden beslutade den 10 december 2020 att ge marklov för höjning av marknivån kring befintlig huvudbyggnad med en meter.

Nämnden har därefter beslutat den 29 december 2021 per delegation att ge rivningslov för uterum och takkupa samt bygglov för utvändigt ändring och tillbyggnad av enbostadshus på den rubricerade fastigheten.

Sedan det beslutat överklagats beslutade länsstyrelsen den 2 mars 2022 att upphäva nämndens beslut och återförvisa ärendet till nämnden.

Nämnden beslutade den 22 mars 2022 att ge rivningslov för uterum och takkupa samt bygglov för utvändigt ändring och tillbyggnad av enbostadshus i enlighet med de ritningar som lämnats in.

Närboende har överklagat beslutet.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

F. Mölle 15:105, Sillgränd 12, Mölle, BYGG.2021.746

Länsstyrelsens beslut att avslå överklagandet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun beslutade den 24 februari 2022 per delegation att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt vidbyggd carport/förråd och installation av eldstad på rubricerad fastigheten.

Byggherren har överklagat beslutet.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

G. Viaköp 3:16, Yxvägen 29. Farhult, BYGG.2022.187

Länsstyrelsens beslut att upphäva det överklagade beslutet och visar ärendet åter till kommunen för fortsatt handläggning i enlighet med vad som anges i skälen för detta beslut. Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun fattade den 20 april 2022 beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus med installation av solceller och kamin samt nybyggnad av garage på rubricerad fastighet.

Beslutet har överklagats av flera närboende som yrkar att det upphävs.

Länsstyrelsen gör följande bedömning: Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus. Enligt det överklagade beslutet är lovsökt åtgärd planenlig. Klagandena har gjort gällande bland annat att högsta tillåtna takvinkel enligt detaljplanen är 22 grader medan lovsökt åtgärd har en lutning på 27 grader. Såvitt framgår anges i detaljplanen att högsta taklutning för huvudbyggnaden får vara 22 grader. Beslutet framstår därmed så oklart att det ska visa åter till nämnden för förnyad handläggning.

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och visar ärendet åter till kommunen för fortsatt handläggning i enlighet med vad som anges i skälen för detta beslut.

H. Brunby-Bräcke 8:23, Måns Jons väg 12, BYGG.2022.154

Länsstyrelsens beslut att upphäva det överklagade beslutet och visar ärendet åter till kommunen för förnyad handläggning.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun beslutade den 21 mars 2022 per delegation att bevilja bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus och ett garage på rubricerad fastighet.

Ägarna till grannfastigheten Brunby-Bräcke 8:20, har överklagat beslutet.

Byggherren har getts möjlighet att yttra sig över överklagandet men har inte hörts av inom föreskriven tid.

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och visar ärendet åter till Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun för förnyad handläggning.

I. Norra Häljaröd 10:2, Stenvallvägen 25, Farhult, BYGG.2021.527

Länsstyrelsens beslut att avslå överklagandet om bygglov på fastigheten.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun (nämnden) beslutade den 3 oktober 2019 att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på rubricerad fastighet.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som genom beslut den 14 januari 2020 avslog överklagandet.

Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen vid Växjö Tingsrätt som avslog överklagandet.

Nämnden beslutade den 11 november 2021 att avslå ansökan om bygglov för ett tillkommande fritidshus på rubricerad fastighet.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som bedömde att det var bristfälligt motiverat och därför upphävde det och återförvisade ärendet till kommunen för fortsatt handläggning.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Nämnden beslutade den 7 april 2022 på nytt att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten.

Beslutet har överklagats av fastighetsägaren.

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

J. Mölle 14:114, Bågarpsvägen 10, Mölle BYGG.2022.681

Länsstyrelsens beslut att upphäva upphäver det överklagade beslutet och visar ärendet åter till kommunen för fortsatt handläggning i enlighet med vad som anges i skälen för detta beslut. överklagandet om bygglov på fastigheten.

Miljö- och byggnadsnämnden i Höganäs kommun fattade den 1 april 2022 beslut att bevilja bygglov för ett cykelförråd på rubricerad fastighet.

Beslutet har överklagats av klagande som yrkar att det upphävs.

Ärendet gäller en ansökan om bygglov för ett cykelförråd som placeras i tomtgräns. Enligt gällande detaljplan får uthus placeras intill 1,5 meter från tomtgräns, men kan i undantagsfall uppföras två och två sammanbyggda i gemensam tomtplatsgräns. I förevarande fall skulle förrådet placeras i tomtgräns såvitt framgår utan sammanbyggande med motsvarande byggnad på andra sidan tomtgränsen. Nämnden har som motivering till att beviljat bygglov anfört att den avvikelse som finns avseende avstånd till gräns i förhållande till vad detaljplanen medger måste – i förhållande till den praxis som förekommer på området – anses vara en liten avvikelse från detaljplanen. I övrigt har nämnden inte motiverat på vad sätt de legala förutsättningarna för att bevilja bygglov skulle vara uppfyllda. Det redovisas inte till exempel vad som avses med praxis som förekommer på området, och om det som avses är generell rättslig praxis eller om det som avses är bebyggandet i området. Om det är det senare framgår inte omfattningen och om byggnader som kan åsyftas har uppförts under gällande detaljplan. Det anges inte heller om det skulle ha förekommit systematiskt medgivna dispenser i enlighet med tidigare lagstiftning (i tiden före plan- och bygglagen (1987:10) trädde i kraft) från planbestämmelsen i sådan utsträckning för flertalet fastigheter att avvikelser av detta skäl kan betraktas som liten (se RÅ 1997 not. 66 samt prop. 1989/90:37 s. 57). Inte heller bedöms nödvändigheten av avvikelser. Med hänsyn till att beslutet saknar någon motivering som skulle kunna möjliggöra för länsstyrelsen att göra en saklig överprövning av det överklagade beslutet är motiveringen otillräcklig för en rättssäker prövning av de skäl som nämnden lagt till grund för sitt beslut. Följaktligen ska det överklagade beslutet upphävas och ärendet visas åter till kommunen för fortsatt handläggning och nytt beslut. Länsstyrelsen tar därvid inte ställning i sak i ärendet. Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och visar ärendet åter till kommunen för fortsatt handläggning i enlighet med vad som anges i skälen för detta beslut.

K. Mölle 15:112, Mölle Hamnellé 4, Mölle, BYGG.2021.647

Länsstyrelsens beslut att avslå överklagandet.

Bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun beslutade den 2 februari 2022, § 10, att ge bygglov för bland annat nybyggnad av 11 stycken lägenheter (par- och radhus), 17 stycken parkeringsplatser, ett miljö- och förrådshus samt stödmur på fastigheten Mölle 15:112, med villkor att vissa åtgärder ska vara vidtagna innan ett startbesked ges.

I en skrivelse som kom in till bygg- och miljönämnden den 19 april 2022 överklagade Brf Vita Byn beslutet att ge bygglov.

Bygg- och miljönämnden beslutade därefter den 20 april att avvisa överklagandet med motiveringen att det kommit in för sent.

Brf Vita Byn har överklagat avvisningsbeslutet.

SIGNATUR



**HÖGANÄS
KOMMUN**

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr FBÄ.2022.1

§142

UNDERRÄTTELSE FRÅN LANTMÄTERIET 2022 (ÄRENDE 21)

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna..

Underrättelse om begärd förrättning

1. Krapperup 22:5, Zackows väg i Nyhamnsläge – Fastighetsbestämning

Underrättelse om avslutad förrättning

2. Stora Görslöv 19:8., Møllegropsvägen i Jonstorp – Avstyckning
3. Tjörrod 2:4, 2:36, s:1 och Måarp 3:1, Måarpsvägen i Höganäs – Fastighetsbestämning
4. Viaköp 8:1, Sjöhagavägen i Farhult – Avstyckning

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr FBÄ.2022.16

§143

ÖSTRABY 4:76 ÖSTRABYVÄGEN 32 FASTIGHETSREGLERING BERÖRANDE ÖSTRABY 4:76 OCH ÖSTRABY 4:19 (ÄRENDE 22)

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Östraby 4:76 är en bostadsfastighet om 4285 m² och består av två områden; fastigheten Östraby 4:19 är en jordbruksfastighet om cirka 14 ha; Östraby S:4 är en marksamfällighet för vägändamål; de enda delägande fastigheter i samfälligheten är Östraby 4:76 och Östraby 4:19 med en andel på 50 % var

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

- att** inte tillåta överföring av allmän platsmark från Östraby S:4 till bostadsfastigheten Östraby 4:76.
- att** inte tillåta överföring av 1 ha jordbruksmark från Östraby 4:19 till bostadsfastigheten Östraby 4:76.

Beslutsunderlag

- Stadsmiljöavdelningens remissvar 2022-05-30 – ingen erinran
- Miljöavdelningens remissvar 2022-06-08 – med erinran
- Kommunekologens remissvar 2022-06-07 - med erinran
- Höganäs Energi AB:s remissvar 2022-05-09 – ingen erinran
- Stadsarkitektens remissvar 2022-05-19 – med erinran
- Plan- och bygglovsavdelningens remissvar 2022-05-19 – med erinran
- VA-avdelningens remissvar 2022-05-12 – med erinran

Förslag till beslut

Geodataavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att inte tillåta överföring av allmän platsmark från Östraby S:4 till bostadsfastigheten Östraby 4:76 och att inte tillåta överföring av 1 ha jordbruksmark från Östraby 4:19 till bostadsfastigheten Östraby 4:76.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att inte tillåta överföring av allmän platsmark från Östraby S:4 till bostadsfastigheten Östraby 4:76 och att inte tillåta överföring av 1 ha jordbruksmark från Östraby 4:19 till bostadsfastigheten Östraby 4:76.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Planenlighet

Fastigheten Östraby 4:76 och samfälligheten Östraby S:4 är till största delen belägna utom detaljplanelagt område. Endast deras norra områden som vetter mot Mjöhultsvägen ligger inom byggnadsplan 12-FAR-636 från år 1982. Båda områden av Östraby 4:76 ligger inom sammanhållen bebyggelse. Den delen av fastigheten Östraby 4:19 som berörs av fastighets-

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

regleringen är belägen utom detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse. Jordbruksmarken berörs inte av några riksintressen. Den ligger dock inom båtomsområdet för dikningsföretag Ornakärr nr 1, 2 och 7 m.fl. hemman. Föreslagen åtgärd som berör överföring av cirka 7 m² allmän platsmark från Östraby S:4 till bostadsfastigheten Östraby 4:76 medför en mindre avvikelser från detaljplanens bestämmelser.

Förtydliganden

Östraby 4:76 är en bostadsfastighet om 4285 m² och består av två områden. Mellan dessa områden ligger den samfälliga vägen Östraby S:4. Marksamfälligheten bildades år 1939 och förbinder den allmänna Mjöhultsvägen i norr och jordbruksfastigheten Östraby 4:19 i söder. De enda delägande fastigheter i samfälligheten är Östraby 4:76 och Östraby 4:19 med en andel på 50 % var. Jordbruksfastigheterna Östraby 4:19 och Östraby 4:18 har samma fastighetsägare och jordbruksmarken sambrukas. Ägorerna på Östraby 4:19 nås via en västerut belägen körselväg från brukningscentrum inom Östraby 4:18. Den samfälliga vägen Östraby S:4 används därmed endast av bostadsfastigheten Östraby 4:76.

Lantmäteriförrättningen består av två olika åtgärder.

Genom fastighetsreglering överförs dels hela Östraby S:4 till bostadsfastigheten Östraby 4:76. Cirka 7 m² av den norra delen av marksamfälligheten ligger inom detaljplan och är avsatt för gatuändamål. Föreslagen åtgärd medför därmed en avvikelser från detaljplanens bestämmelser.

Som andra åtgärd överförs ca. 1 ha jordbruksmark (klass 8 av 10) från Östraby 4:19 till Östraby 4:76. Efter förrättningen kommer Östraby 4:76 bestå av endast ett område med en areal på cirka 1,5 ha. Fastigheten kommer vara lämpad för bostadsändamål med mindre djurhållning eller odling.

Lantmäteriet begär samråd med bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun för att inhämta synpunkter om fastighetsregleringen kan betraktas som en mindre avvikelser från gällande detaljplan.

Skäl för beslut

Att överföra cirka 7 m² mark, utlagd som allmän platsmark, från Östraby S:4 till Östraby 4:76 är inte förenligt med gällande byggnadsplan. Åtgärden är planstridig och det finns inga skäl att göra avsteg från gällande detaljplan. Den planerade fastighetsregleringen strider därmed mot tillåtligheten enligt 3 kap 2§ FBL, varför geodataavdelningen ej tillstyrker den delen av sökt fastighetsbildningsåtgärd.

Begärd åtgärd avseende överföring av 1 ha jordbruksmark från en jordbruksfastighet till en bostadsfastighet för att bilda en kombinationsfastighet lämpad för bostadsändamål med mindre djurhållning strider mot tillåtligheten enligt 3 kap 3§ FBL. För en effektiv markanvändning och hushållning med resurser bör kvalitativ bra jordbruksmark inte föras över till bostadsfastigheter. Det är av stor vikt i ett hållbarhetsperspektiv att behålla jordbruksmarken för att säkra den framtida matförsörjningen.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Beslutet ska skickas till

- Lantmäteriet: kundcenter@lm.se
- Sven Egléus sven.egleus@lm.se

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr FBÄ.2021.25

§144

STUBBARP 1:146 BRÄNNESLYCKEVÄGEN 36 AVSTYCKNING FRÅN STUBBARP 1:146 (ÄRENDE 23)

Sammanfattning av ärendet

Stubbarp 1:146 är taxerad som bebyggd småhusenhet, hyresenhet, hotell och restaurangbyggnad med en fastighetsareal om 17618 m².

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att tillåta avstyckning från Stubbarp 1:146 under förutsättning att Trafikverket ger tillstånd för ändring av infarten enligt 39 § väglagen och att anslutningen till den allmänna vägen 1451 breddas enligt väghållarens rekommendation.

Beslutsunderlag

- Höganäs Energi AB:s remissvar 2022-06-01 – med erinran
- Stadsarkitektens remissvar 2022-05-31 – ingen erinran
- Plan- och bygglovsavdelningens remissvar 2022-05-24 – ingen erinran
- VA-avdelningens remissvar 2022-05-19 – ingen erinran
- Trafikverkets remissvar 2020-11-04 – med erinran

Förslag till beslut

Geodataavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att tillåta avstyckning från Stubbarp 1:146 under förutsättning att Trafikverket ger tillstånd för ändring av infarten enligt 39 § väglagen och att anslutningen till den allmänna vägen 1451 breddas enligt väghållarens rekommendation.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att tillåta avstyckning från Stubbarp 1:146 under förutsättning att Trafikverket ger tillstånd för ändring av infarten enligt 39 § väglagen och att anslutningen till den allmänna vägen 1451 breddas enligt väghållarens rekommendation.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Planenlighet

Fastigheten är belägen utom detaljplan och sammanhållen bebyggelse. Marken utpekas i kommunens översiktsplan ÖP 2035 som landsbygd. Området ingår i den nationella bevarandeplanen för odlingslandskap samt i riksintresset för kustzon, kulturmiljövård, friluftsliv, rörligt friluftsliv och naturvård.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Förtydliganden

Stubbarp 1:146 har en areal enligt fastighetsregistret på 17618 m². Fastigheten är bebyggd med en centralt belägen hotell- och restaurangbyggnad på cirka 1200 m², ett flertal komplementbyggnader med en större festlokal i norr, ett bostadshus på cirka 150 m² i väst och 4 modulbyggnader inklusive tillhörande loftgångar med skärmtak på ungefär 700 m² i öst. De begagnade modulbyggnaderna i två plan ska, enligt givet bygglov från 2020-11-13, vara av tillfällig karaktär som kompletterande övernattningsmöjlighet för den befintliga hotellverksamheten. Varje byggnad rymmer 4 gästrum, vilket sammanlagt blir 16 rum med cirka 60 bäddar. I bygglovsansökan år 2020 har sökanden redovisat 86 parkeringsplatser för hela verksamheten, varav 2 är anpassade och placerade lämpligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Fastighetsägarna anger under bygglovsprocessen att flera besökare tar sig till hotellet och restaurangen via kollektivtrafik eller cykel och att verksamheten förväntas alstra cirka 25–30 bilar dagligen. Utifrån den bedömda trafikallstringen rekommenderade Trafikverket att den befintliga anslutningen från fastigheten till väg 1451 skulle breddas. Två bilar skulle kunna mötas på infarten till anläggningen och ingen trafik skulle därför bli stående på den allmänna vägen.

Ansökan om avstyckning från 2020-12-22 överklagades av bygg- och miljönämnden. Mark- och miljödomstolen upphävde alla beslut i fastighetsbildningsärendet och återförvisade förrättningen för förnyad handläggning till Lantmäteriet. I samrådet i maj 2022 beslöt nämnden att Lantmäteriet skulle förelägga sökanden att omarbeta förslaget på styckningslottens utformning och storlek. Nybildning av alla för förrättningen nödvändiga officialservitut och en omarbetad fastighetsindelning skulle ske i dialog med fastighetsbildningsmyndigheten och andra berörda expertmyndigheter.

Sökanden har efter överläggning med kommunala tjänstepersoner och Lantmäteriet lämnat ett nytt förslag på utformning och storlek av styckningslotten. Förnyad ansökan om avstyckning från 2022-05-30 avser att bilda en ny fastighet för hotellverksamhet med en areal på cirka 2300 m². I det nya förslaget ligger den planerade fastighetsgränsen minst 4,5 meter utanför de 4 modulbyggnaderna med tillhörande skärmtak. Styckningslotten har fått en ny utformning och godtagbara anslutningar för vatten och spillvatten. Fastighetsarealen har ökat med 1000 m² och ger möjlighet att uppföra ett miljöhus för hantering av hushållsavfall inom egen fastighet. Officialservitut för gångväg, utfart och parkeringsändamål kvarstår och belastar stamfastigheten till förmån för styckningslotten. Lantmäteriet har uppmanat sökanden att ansöka om tillstånd för ändring av infarten enligt 39 § Väglagen hos Trafikverket.

Lantmäteriet begär nu ett förnyat samråd med bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun. Kvarstår eventuella hinder gällande avstyckningen från Stubbarp 1:146 och behöver ärendet kompletteras för att ny fastighet ska bli lämplig för dess ändamål avseende hotellverksamhet?

Skäl för beslut

Begärd åtgärd strider inte mot tillåtligheten enligt 3 kap 1-3 §§ FBL om tillstånd för ändring av infarten enligt 39 § Väglagen hos Trafikverket kan beviljas och infarten till stamfastigheten Stubbarp 1:146 breddas.

Geodataavdelningen tillstyrker sökt fastighetsbildning.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Beslutet ska skickas till

- Lantmäteriet: kundcenter@lm.se
- Emilia Karlsson: emilia.karlsson@lm.se

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr DIA.2022.5

§145

PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 24)

Sammanfattning av ärendet

Ingen information lämnades från plan- och bygglovsavdelningen denna gång.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr DIA.2022.6

§146

MILJÖAVDELNINGEN INFORMERAR (ÄRENDE 25)

Sammanfattning av ärendet

Miljöchefen Ulf Frick informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr DIA.2022.7

§147

STADSARKITEKTEN INFORMERAR (ÄRENDE 26)

Sammanfattning av ärendet

Stadsarkitekten Gunilla Sandebert informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr DIA.2022.8

§148

INKOMNA ÄRENDEN TILL BYGGLOV (ÄRENDE 27)

Sammanfattning av ärendet

Verksamhetsutvecklaren Johanna Magnusson informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr DIA.2022.9

§149

ANMÄLAN AV BESLUT ENLIGT BYGG- OCH MILJÖNÄMNDENS DELEGATIONSORDNING - BYGG (ÄRENDE 28)

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden har överlåtit sin beslutanderätt till plan- och bygglovsavdelningens tjänstemän enligt en av bygg- och miljönämnden antagen delegationsordning. Dessa beslut ska redovisas till bygg- och miljönämnden. Redovisningen innebär inte att bygg- och miljönämnden får ompröva eller fastställa delegationsbesluten. Däremot står det bygg- och miljönämnden fritt att återkalla lämnad delegation.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbeslut enligt särskild förteckning daterad 2022-04-26--2022-06-01.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr DIA.2022.10

§150

ANMÄLAN AV BESLUT ENLIGT BYGG- OCH MILJÖNÄMNDENS DELEGATIONSORDNING - MILJÖ (ÄRENDE 29)

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden har överlåtit sin beslutanderätt till miljöavdelningens tjänstemän enligt en av bygg- och miljönämnden antagen delegationsordning. Dessa beslut ska redovisas till bygg- och miljönämnden. Redovisningen innebär inte att bygg- och miljönämnden får ompröva eller fastställa delegationsbesluten. Däremot står det bygg- och miljönämnden fritt att återkalla lämnad delegation.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbeslut enligt särskild förteckning daterad 2022-04-29--2022-06-01.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr DIA.2022.11

§151

ANMÄLAN AV GODKÄNDA KONTROLLANSVARIGA (ÄRENDE 30)

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden har överlåtit sin beslutanderätt till byggnadsinspektören enligt en av bygg- och miljönämnden antagen delegationsordning. Dessa beslut ska redovisas till bygg- och miljönämnden. Redovisningen innebär inte att bygg- och miljönämnden får ompröva eller fastställa delegationsbesluten. Däremot står det bygg- och miljönämnden fritt att återkalla lämnad delegation.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna redovisningen av kontrollansvariga enligt särskild förteckning daterad 2022-04-26--2022-06-01.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr DIA.2022.12

§152

EKONOMISK RAPPORT - BYGG (ÄRENDE 31)

Sammanfattning av ärendet

Verksamhetsutvecklaren Johanna Magnusson informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr DIA.2022.13

§153

EKONOMISK RAPPORT - MILJÖ (ÄRENDE 32)

Sammanfattning av ärendet

Miljöchefen Ulf Frick informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att notera informationen och lägga den till handlingarna.

SIGNATUR



HÖGANÄS
KOMMUN

PROTOKOLL

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

2022-06-15

Dnr DIA.2022.22

§154

DELEGERING AV BESLUTSRÄTT GÄLLANDE NY LAG OM NIKOTINPRODUKTER (ÄRENDE 33)

Sammanfattning av ärendet

Med anledning av att det preliminärt börjar gälla en ny lag den 1 juli 2022, om nikotinprodukter måste taxa, delegationsordning och reglemente revideras.

Eftersom nästa nämndsmöte inte är förrän i september föreslås att miljöchefen delegeras ansvaret i detta enskilda ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att delegera till miljöchefen att fatta beslut om reviderad delegationsordning, förslag till en ny taxa samt att skicka en begäran till kommunfullmäktige om att lägga till den nya lagen i nämndens reglemente samt att införa den nya taxan i den kommunala författningssamlingen.

Beslutsunderlag

- Regeringens proposition 2021/22:200 Hårdare regler för nya nikotinprodukter.

Förslag till beslut

Miljöavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att delegera till miljöchefen att fatta beslut om reviderad delegationsordning, förslag till en ny taxa samt att skicka en begäran till kommunfullmäktige om att lägga till den nya lagen i nämndens reglemente samt att införa den nya taxan i den kommunala författningssamlingen.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att delegera till miljöchefen att fatta beslut om reviderad delegationsordning, förslag till en ny taxa samt att skicka en begäran till kommunfullmäktige om att lägga till den nya lagen i nämndens reglemente samt att införa den nya taxan i den kommunala författningssamlingen.

Skäl för beslut

Med anledning av att det preliminärt börjar gälla en ny lag den 1 juli 2022, om nikotinprodukter måste taxa, delegationsordning och reglemente revideras.

Beslutet ska skickas till

- Bygg- och miljönämnden

SIGNATUR

**§155****KRAPPERUP 19:1 FÄLADEN 1NA INFORMATIONÄRENDE
KOCKENHUS (ÄRENDE 34)****Sammanfattning av ärendet**

Bygglovshandläggaren Fredrik Pettersson informerar i aktuellt ärende.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att delegera till bygglovshandläggaren Fredrik Pettersson att fatta beslut i ärendet BYGG.2022.381 när det är komplett och i övrigt klart för avgörande.

Förslag till beslut

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att delegera till bygglovshandläggaren Fredrik Pettersson att fatta beslut i ärendet BYGG.2022.381 när det är komplett och i övrigt klart för avgörande.

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att delegera till bygglovshandläggaren Fredrik Pettersson att fatta beslut i ärendet BYGG.2022.381 när det är komplett och i övrigt klart för avgörande.

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Beslutet ska skickas till

- Akten

SIGNATUR



§156 VIKÖP 8:1 SJÖHAGAVÄGEN 75 ORDFÖRANDEBESLUT OM ÖVERKLAGANDE (ÄRENDE 35)

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden överklagar Lantmäteriets beslut som fattades den 18 maj 2022 i ärende M20980 och yrkar att Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets beslut och i stället fastställer att Lantmäteriet förelägger sökanden att ansöka om och erhålla nödvändiga lov och tillstånd för installation av godtagbara va-anordningar innan lantmåteriförrättningen avslutas.

Bygg- och miljönämnden begär – mot bakgrund av mellankommande semestrar och bygg- och miljönämndens sammanträdesplanering – anstånd med att senast den 15 september 2022 komma in med grunder för yrkandet och i övrigt komplettera överklagandet.

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar

att godkänna redovisningen av ordförandes beslut i brådskande ärende. Ordförande har fattat beslut i ärendet i enlighet med 6 kap. 39 § kommunallagen (2017:725).

Förslag till beslut

Geodataavdelningen föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna redovisningen av ordförandes beslut i brådskande ärende. Ordförande har fattat beslut i ärendet i enlighet med 6 kap. 39 § kommunallagen (2017:725).

Förslag till beslut på sammanträdet

Gustaf Wingårdh (M), Olof Suneson (M) och Gary Paulsson (S) yrkar att bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna redovisningen av ordförandes beslut i brådskande ärende. Ordförande har fattat beslut i ärendet i enlighet med 6 kap. 39 § kommunallagen (2017:725).

Beslutsgång

Ordföranden Gustaf Wingårdh (M) ställer förslaget under proposition och finner att bygg- och miljönämnden bifaller förslaget.

Beslutet ska skickas till

- Akten

SIGNATUR